न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध **बैंक प्रकरण संख्या 60/2023**(GCMS : **2023/77**)

आधार हाऊसिंग फाईनेंस लि., पंजीकृत कार्यालय 2nd Floor, No. 3, JVT Towers, 8th "A", Main Road, S.R. Nagar, Bangaluru -560027, Karnataka शाखा कार्यालय वसुन्धरा कम्पलैक्स, प्लॉट नं. 7, 2nd फ्लोर पंचसती सर्किल, सादुलगंज, बीकानेर जरिये प्राधिकृत अधिकारी/मैनेजर जोरावर सिंह

बनाम

1. **सोनु** पुत्र श्री अमीचन्द, जाति वाल्मीकी, निवासी गली नं. 2, गुरूनानक बस्ती, नजदीक महाकाल मंदिर, वार्ड नं. 42, श्रीगंगानगर
2. **गंगा देवी** पत्नि श्री अमीचन्द जाति वाल्मीकी, निवासी गली नं. 2, गुरूनानक बस्ती, नजदीक महाकाल मंदिर, वार्ड नं. 42, श्रीगंगानगर
3. **प्रभुराम** पुत्र श्री रामचरण जाति वाल्मीकी, निवासी गली नं. 3, गुरूनानक बस्ती, वार्ड नं. 42, श्रीगंगानगर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

01.08.2023

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक/कम्पनी के अधिवक्ता श्री इन्द्रपाल सहारण उपस्थित हुए। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी बैंक/कम्पनी के अधिवक्ता का कथन है कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 10.04.2023 को प्रस्तुत किया था कि प्रार्थी बैंक/कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण सोनु, गंगा देवी एवं प्रभुराम को ऋण सुविधा के रूप में 9,40,758/– रूपये (अखरे रूपये नौ लाख चालीस हजार सात सौ अठावन मात्र) का ऋण दिनांक 25.01.2018 को स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी गंगा देवी द्वारा अपना आवासीय मकान नं. 215(क्षेत्रफल 128–8/9 वर्गगज), गुरूनानक बस्ती, गली नं. 2, वार्ड नं. 42, श्रीगंगानगर, प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी। उनका आगे कथन है कि अप्रार्थीगण द्वारा ऋण की शर्तो के अनुसार नियमित रूप से ऋण का भुगतान नही किया गया है जिस कारण उनका ऋण खाता दिनांक 08.06.2022 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) घोषित कर दिया गया है। अप्रार्थीगण ऋणियों के नाम दिनांक 21.07.2022 को 11,68,324/– रूपये ऋण राशि व इसके पश्चात के ब्याज व अन्य खर्चे अतिरिक्त के बकाया है जिस पर

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.08.22 17:02:20 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के अन्तर्गत 60 दिवस का नोटिस दिनांक 21.07.2022 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने के लिए जारी किया गया। उक्त धारा 13(2) के 60 दिवस के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 07.09.2022 को भिजवाये गये है तथा समाचार पत्रों में प्रकाशन भी करवाया है, **इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है।** इसलिए **सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास दृष्टि बंधक** रखी गई अप्रार्थी गंगा देवी का आवासीय मकान नं. 215(क्षेत्रफल 128—8/9 वर्गगज), गुरूनानक बस्ती, गली नं. 2, वार्ड नं. 42, श्रीगंगानगर, का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैने, प्रार्थी बैंक के अभिभाषक के उक्त तर्को पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध उनके प्रार्थना पत्र धारा 14, शपथ पत्र एवं अन्य उपलब्ध दस्तावेजात का भी अवलोकन किया तो पाया कि उक्त प्रार्थना पत्र के अनुसार प्रार्थी बैंक ने **अप्रार्थीगण सोनु, गंगा देवी एवं प्रभुराम को** 9,40,758/— रूपये (अखरे रूपये नौ लाख चालीस हजार सात सौ अठावन मात्र) के ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 25.01.2018 को प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी गंगा देवी की आवासीय मकान नं. 215(क्षेत्रफल 128—8/9 वर्गगज), गुरूनानक बस्ती, गली नं. 2, वार्ड नं. 42, श्रीगंगानगर, प्रार्थी बैंक के पास रहन रखी। प्रार्थी बैंक के प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थी ऋणी का खाता दिनांक 08.06.2022 **को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 21.07.2022 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 07.09.2022 को भिजवाये गये है, जिसे भेजने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध नहीं है एवं पोस्ट ऑफिस के **ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलबध है, परन्तु धारा 13 (2) के नोटिस भेजने [illegible] पत्रावली में उपलबध नहीं होने के कारण यह पता नहीं चलता** की पत्रावली में [illegible] ऑनलाईन **ट्रैक नोटिस**

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.08.22 17:02:20 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

धारा 13(2) के अथवा किसी अन्य के। इसलिए अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील होना नहीं माना जा सकता।

वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर कार्रवाई करने के लिए विवादग्रस्त सम्पत्ति जिसका भौतिक कब्जा चाहा जा रहा है वह सम्बन्धित जिला मजिस्ट्रेट के क्षेत्राधिकार में होना आवश्यक है और दूसरा सम्बन्धित ऋणियों पर धारा 13(2) के नोटिस की तामील ऋणियों/जमानतदारों पर विधिवत् रूप से होनी आवश्यक है।

जहां तक ऋण की एवज में बंधक रखी गई अप्रार्थी गंगा देवी की आवासीय मकान नं. 215(क्षेत्रफल 128–8/9 वर्गगज), गुरूनानक बस्ती, गली नं. 2, वार्ड नं. 42, श्रीगंगानगर, जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई है, का संबध है, वह निम्न हस्ताक्षरकर्ता के क्षेत्राधिकार जिला श्रीगंगानगर में स्थित है। इसलिए वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के तहत निम्न हस्ताक्षरकर्त्ता कार्रवाई करने के लिए सक्षम है।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 21.07.2022 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 21.07.2022 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से भी दिनांक 07.09.2022 को भिजवाना अंकित है,जिसकी पोस्ट ऑफिस की रसीद पत्रावली में उपलब्ध नहीं है एवं अप्रार्थीगण के धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति के पोस्ट आफिस के ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है परन्तु धारा 13(2) नोटिस भेजने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध नहीं होने के कारण अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं माना जा सकता। वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 के अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) का 60 दिवस का नोटिस जारी करने पर यदि

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.08.22 17:02:20 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

अप्रार्थीगण ऋणियों पर नोटिस की तामील नहीं होती है और अप्रार्थीगण नोटिस की तामील से बचने का प्रयास करते है तो नोटिस की प्रति उनके निवास स्थान पर चस्पा कर दो समाचार पत्रों में धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन करवाना आवश्यक होता है परन्तु प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) का नोटिस दिनांक 21.07.2022 को जारी कर पोस्ट ऑफिस की रजिस्टर्ड डाक से अप्रार्थीगण को भिजवाया है, जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध नहीं है और समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील नहीं मानी जा सकती और प्रार्थी बैंक ने **धारा 13(2) के नोटिस की प्रति उनके निवास स्थान पर चस्पा किये बिना ही, एक ही समाचार पत्र पंजाब केसरी में दिनांक 11.08.2022 को प्रकाशित करवाया है।**

नोटिस तामील के सम्बन्ध में वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन नियम 2002 के नियम 3 निम्नानुसार अवलोकनीय है:

> **Demand Notice**
>
> The service of demand notice as referred to in sub-section (2) of section 13 of the Ordinance shall be made by delivering or transmiting at the place where the borrower or his agent. empowered to accept the notice or documents on behalf of the borrower, actually and voluntarily resides or carries on business or personally works for gain, by registered post with acknowledgement due, addressed to the borrower or his agent empowered to accept the service or by Speed Post or by courier or by any other means of transmission of documents like fax message or electronic mail service:
>
> **ROVIDED** that where authorised officer has reason to believe that **the borrower or his agent is avoiding the service of the notice or that for any other reason, the service cannot be made as aforesaid, the service shall be effected by affixing a copy of the demand notice on the the outer door or some other conspicuous part of the house or bu[illegible] in which the borrower or his agent ordinarily [illegible]des [illegible] carries on business or personally works [illegible] publishing the contents of the demand notice in two leading newspaper,** one in vernacular language, having sufficient circulatio[illegible] that locality.

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.08.21 17:02:20 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

चूंकि अप्रार्थीगण पर उक्त RULE 3(4) के प्रावधानों के तहत धारा 13(2) के नोटिस की तामील न होने के कारण एवं उक्त कानूनी प्रावधानों की अवहेलना होने के कारण प्रार्थी आधार हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड का उक्त प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 स्वीकार करने योग्य नहीं है। प्रार्थी बैंक का उक्त प्रार्थना खारिज किया जाता है। प्रार्थी बैंक उक्त अधिनियम 2002 की पूर्ण पालना करते हुए अप्रार्थीगण को पुनः धारा 13(2) के नोटिस जारी कर सम्पूर्ण कार्यवाही नये सिरे से कर पुनः धारा 14 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के लिए स्वतन्त्र है। आदेश की प्रति प्रार्थी बैंक को पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली बाद तरतीब तक़मील दाख़िल दफ़्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 01.08.2023 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अंशदीप)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

Signature Not Verified

Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.08.22 17:02:20 IST
Reason: SelfAttested